Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

Guidel

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFIÉ LE 5 JUILLET 2016

MIS À JOUR LE 25 JUILLET 2017

MODIFIÉ LE 3 JUILLET 2018

MIS EN RÉVISION LE 3 JUILLET 2018

PROJET DE MODIFICATION N°4



ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approuvée par délibération municipale le 28 mai 2019

Le Maire,

Joël DANIEL

LORIENT AGGLOMÉRATION

MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

SOMMAIRE

I. Objet de la modification

II. Choix de la procédure

III. Présentation et justification des modifications

A. Situation géographique et caractéristiques physiques

B. Bilan de la consommation d'espace et objectifs

C. Tableau des superficies

IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

I. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel a été approuvé par délibération municipale le 24 septembre 2013, modifié par délibérations municipales le 5 juillet 2016 et le 3 juillet 2018, mis à jour le 25 juillet 2017 et mis en révision le 3 juillet 2018.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification.

La commune souhaite en effet ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur Ouest du centre-ville à Prat-Foën, aujourd'hui zoné en 2AU au Plu en vigueur. Deux secteurs sont identifiés :

➔ le premier au Nord de la zone, à l'Ouest de la place Le Montagner, d'une superficie d'environ 2,8 ha ;

➔ le second à l'Est de la zone, au Sud du site sportif et scolaire de Prat-Foën, d'une superficie d'environ 1,7 ha.

II. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le PLU et son PADD affichent une série de volontés et d'enjeux identifiés. Au registre de l'habitat, un des objectifs est de « privilégier l'ouverture à l'urbanisation autour de Guidel-centre » en favorisant la mixité sociale.

La commune s'inscrit dans une politique volontariste d'urbanisation, équilibrée entre développement et réhabilitation, entre nouveaux équipements et aménagements d'espaces naturels. Dans cette perspective d'un développement maîtrisé et équilibré, la commune de Guidel, à travers son projet de développement urbain, respecte les objectifs de son PADD.

Dès lors, la présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zones urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, selon une procédure simplifiée.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les possibilités d'extension sont augmentées en zone 1AUa dans une proportion que peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Guidel a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 24 septembre 2013, modifié le 5 juillet 2016 et le 3 juillet 2018 et mis à jour le 25 juillet 2017.

Cette modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 23 janvier 2018.

De plus, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Le projet concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AU. En conséquence, la délibération municipale n°2018-11 du 30 janvier 2018 justifie de cette nouvelle urbanisation de son territoire.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

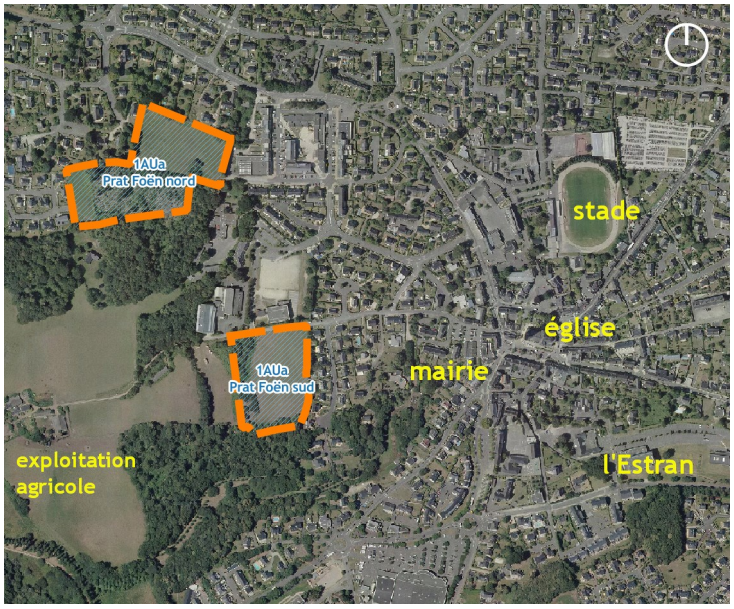
Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

III. Présentation et justification des modifications

La modification proposée est d'ouvrir à l'urbanisation, en zone 2AUa, deux secteurs 1AUa :

- un secteur 1AUa au Nord d'une superficie de 2,8 ha ;
- un secteur 1AUa au Sud d'une superficie de 1,7 ha.

A. Situation géographique et caractéristiques physiques



En réponse aux nouveaux besoins en termes de logements, la commune a décidé d'augmenter l'offre d'habitat de la commune. Cette volonté s'exprime à travers l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU à Prat Foën.

Le secteur est situé à proximité immédiate du centre-ville, du site sportif et scolaire de Prat-Foën, du quartier de Kerio et de la résidence des Ajoncs d'Or. Des voies sont déjà en attente de connexion

Cet espace, d'une superficie d'environ 15,8 ha, est bordé :

- Au Nord-Ouest par les quartiers de Kerio et de la résidence des Ajoncs d'Or ;
- Au Nord-Est par le site sportif et scolaire de Prat-Foën ;
- Au Sud et à l'Ouest par le Vallon de Villeneuve Le Bourg et par l'Orven (zones humides et ruisseaux).

Le site comporte quatre Espaces Boisés Classés (EBC) et des bâtiments agricoles, sièges d'une exploitation.

B. Bilan de la consommation d'espace et objectifs

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, approuvé le 7 février 2017, intègre la forte évolution démographique de Guidel (+2,0% de 2010 à 2015 soit de 10359 habitants en 2010 à 11410 en 2015) et prévoit, entre autres, pour la commune, la réalisation de 848 logements neufs sur la durée du PLH (6 ans) soit 141 logements par an.

Le PLU approuvé le 24 septembre 2013 avait ouvert à l'urbanisation un certain nombre de zone 1AUa (zones à urbaniser, disponibles à court terme) comme le montre le tableau ci-dessous :

Secteur		Potentiel de logements	Réalisés et/ou en cours
Kerbastic	Centre-ville	36	29 (en cours)
Kernod		57	40 (terminé)
Le Gouéric Est		85	90 (en cours)
Le Gouéric Sud		8	-
Scubidan	Guidel-Plages	70	65 (en cours)

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

L'ensemble de ces zones urbaines représentait un potentiel de 256 logements. Aujourd'hui, 224 d'entre eux ont déjà été construits ou sont en cours de construction.

Il devient donc urgent de permettre la réalisation de nouveaux logements afin de satisfaire aux objectifs du PLH. D'autant plus que le calendrier initial de réalisation de la ZAC multi-sites (centre-ville et la Saudraye) qui prévoyait la réalisation de 425 logements à horizon 2021 est retardé du fait de la non-disponibilité foncière actuelle.

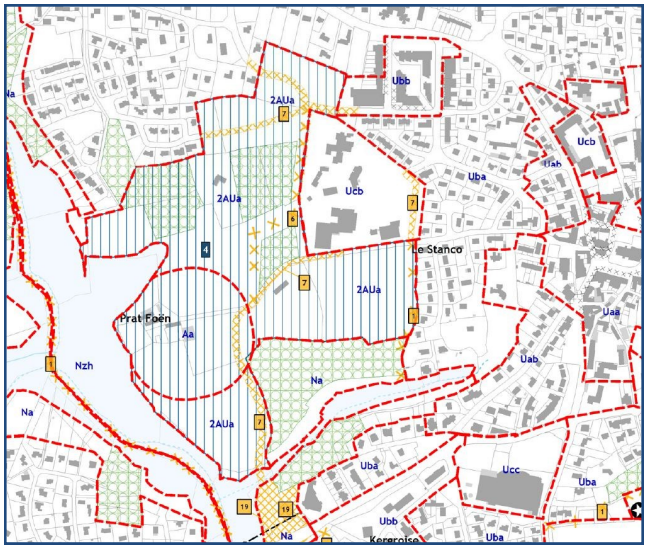
Par ailleurs, les zones inscrites au PLU de 2013 dans les secteurs Ah et Nh sont aujourd'hui inconstructibles, dans le respect des évolutions réglementaires qui ont eu lieu depuis cette date, notamment concernant la loi Littoral. C'est un potentiel urbanisable en moins pour la commune.

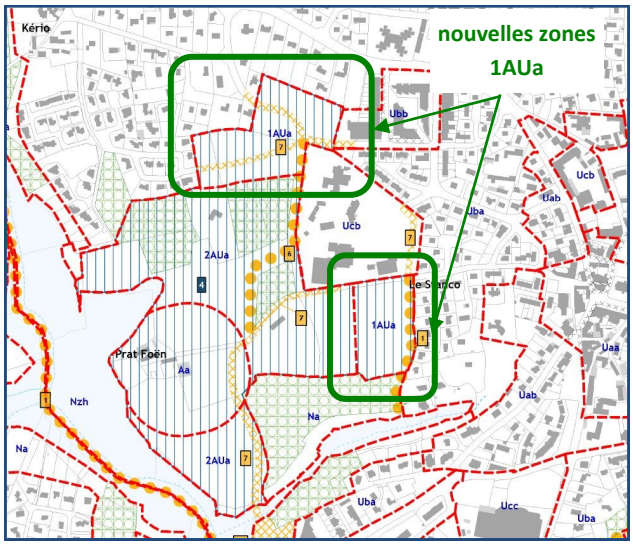
Le site retenu est, quant à lui, idéalement situé, à proximité immédiate du centre-ville (environ 500 m le séparent de la place Polignac) et de ses équipements et services. Il permettra de plus le désenclavement du quartier de Kerio et du site sportif et scolaire de Prat-Foën.

C. Les modifications réglementaires proposées

Le règlement du PLU est impacté à deux niveaux :

➔ La partie graphique intègre la nouvelle dénomination d'une partie du secteur 2AU en 1AUa comme représenté ci-après :





➔ La partie littérale est modifiée à :

1. l'article **1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

   Afin de favoriser la densité de construction, les formes urbaines innovantes et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, les bâtiments collectifs ou intermédiaires se voient imposer des toitures terrasses ou à faibles pentes (< 15°) dont :

   - la hauteur maximale ne dépasse pas 14 m ;
   - pour un gabarit maximal type rez-de-chaussée + deux niveaux + attique (lui-même compris dans un gabarit de 45°).

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

Le tableau des hauteurs est modifié comme suit :

	Habitat individuel		Habitat collectif ou intermédiaire
Secteur	**Faîtage**	**Sommet**	**Sommet (uniquement toit terrasse ou à faible pente)**
1AUa	9 m	4 m	Habitat : Rez-de-chaussée + 2 niveaux + attique compris dans un gabarit de 45° dans la limite de 14 m.

	Habitat individuel , intermédiaire ou collectif	
	Faîtage	**Sommet**
1AUh	9 m	4 m
1AUhm	7 m	4 m

	Bâtiment d'activités
	Sommet (uniquement toit terrasse ou à faible pente)
1AUib	12 m

2. l'article **1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

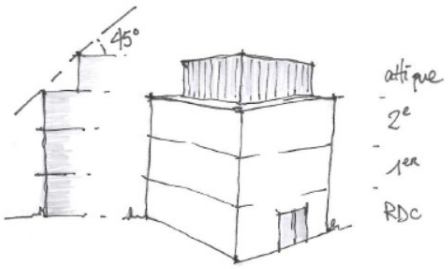
Afin de favoriser de nouvelles formes urbaines, compactes et propices à l'installation de dispositifs de production d'énergies durables, l'article est modifié comme suit :

« En outre, en secteurs 1AUa, 1AUh et 1AUhm :

les constructions nouvelles, à l'exception des extensions et des dépendances de constructions existantes et à l'exception des bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire, comprendront :

- un volume principal …
- des volumes secondaires …

Les bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire comporteront une toiture plate ou à faible pente ; le dernier niveau des bâtiments de quatre niveau sera obligatoirement traité en « attique » compris dans un gabarit de 45°.



Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

D. Tableau des superficies

Évolution du zonage par rapport à la modification n° 2 du PLU du 3 juillet 2018

Zonage	Affectation	Superficie PLU opposable	Superficie totale	Superficie PLU Modification 4	Superficie totale
Ua	Uaa	9,4	26,9	9,4	26,9
	Uaam	2,3		2,3	
	Uam1	0,2		0,2	
	Uam2	0,6		0,6	
	Uab	10,5		10,5	
	Uaz	3,9		3,9	
Ub	Uba	205,7	277,1	205,7	277,1
	Ubam	31,7		31,7	
	Ubb	8,0		8,0	
	Ubc	1,1		1,1	
	Ubl	1,8		1,8	
	Ublm	13,2		13,2	
	Ubs	8,8		8,8	
	Ubz	6,8		6,8	
Uc	Uca	2,7	13,3	2,7	13,3
	Ucb	5,2		5,2	
	Ucc	5,4		5,4	
Ui	Uia	54,3	80,7	54,3	80,7
	Uib	24,7		24,7	
	Uip	1,7		1,7	
1AU	1AUa	12,0	24,0	*16,5*	*28,5*
	1AUh	7,0		7,0	
	1AUhm	1,4		1,4	
	1AUib	3,6		3,6	
2AU	2AUa	15,9	21,3	*11,4*	*16,8*
	2AUi	5,4		5,4	
Nh/Nr	Nh	86,9	98,3	86,9	98,3
	Nr	11,4		11,4	
Ah/Ar	Ah	149,3	183,6	149,3	183,6
	Ar	34,3		34,3	
A	Aa	2 317,8	2 406,3	2 317,8	2 406,3
	Ab	88,5		88,5	
N	Na	779,9	2 097,5	*779,9*	*2 097,5*
	Ne	18,2		18,2	
	Nk	1,8		1,8	
	Nl1	5,2		5,2	
	Nl2	10,6		10,6	
	Nl3	3,0		3,0	
	Nl4	4,0		4,0	
	Nlv	0,4		0,4	
	Nm	80,2		80,2	
	Ndam	6,6		6,6	
	Azh/Nzh	419,0		419,0	
	Nds	768,6		768,6	
	Superficies totales		**5 229,0**		**5 229,0**

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales

A. La loi « Littoral »

1. La capacité d'accueil des espaces urbanisés

Le PLU de Guidel intègre l'évolution démographique de la commune, le renouvellement de la population et la nécessité de créer des logements nouveaux et de nouvelles activités économiques. Le PADD privilégie « l'ouverture à l'urbanisation autour de Guidel-centre ». La possibilité de construction de nouveaux logements à proximité immédiate du centre-ville s'inscrit dans cette démarche et ne remet pas en cause la capacité d'accueil de la commune car ce quartier, très central, est déjà desservi en termes d'accès et de réseaux.

La modification respecte l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

2. L'extension d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages

La présente modification concerne une extension d'urbanisation en continuité de la tache urbaine de Guidel. Ce secteur est déjà zoné en 2AU (urbanisation à moyen ou long terme). Les deux zones 1AUa ouvertes à l'urbanisation dans cette modification sont situées en continuité des quartiers de Kerio, de la place Le Montagner et du site sportif et scolaire de Prat Foën.

La modification respecte l'article L.121-8, 10 et 11 du Code de l'Urbanisme.

3. L'urbanisation dans les espaces proche du rivage

La présente modification ne concerne pas un secteur situé en espace proche du rivage.

La modification respecte l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupures d'urbanisation

Le PLU de Guidel prévoit de nombreux espaces naturels et notamment une « ceinture verte » tout autour du centre-ville. les modifications projetées n'impactent en rien ces espaces.

La modification respecte l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

5. La préservation des espaces terrestres et marins et des espaces boisés

Les espaces concernés par la modification sont situés hors des espaces ou paysages remarquables du littoral repéré sur la commune (zone Nds).

La modification respecte l'article L.121-23 à 26 du Code de l'Urbanisme.

En conclusion, la modification n°4 est conforme avec la loi « Littoral ».

B. Le Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT) du Pays de Lorient

La présente modification qui a pour objet de permettre la construction de logements neufs (individuels, intermédiaires et collectifs) à proximité immédiate du centre-ville, suivant une densité et un nombre de logements sociaux imposés par le PLH, incitant à la compacité des logements, respecte les grandes orientations du SCoT en vigueur, et notamment les orientations suivantes du PADD :

- Développer une offre de logement adaptée aux besoins ;

Envoyé en préfecture le 04/06/2019
Reçu en préfecture le 06/06/2019
Affiché le 7 juin 2019
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES_2019_48-DE

- Baser l'organisation des déplacements sur les centralités ;
- Conforter les centralités par l'offre de logements ;
- Répondre à la variété des besoins en logements.

Le projet de modification, par son OAP, oblige la réalisation de différentes typologies de logements, à proximité immédiate du centre-ville, dans un nouveau quartier où les déplacements actifs sont fortement encouragés.

Par ailleurs, le projet est situé dans une frange urbaine en contact avec la trame verte et bleue et dans un corridor écologique, identifiés au document graphique annexe « La trame verte et bleue » du SCoT. Le projet, en imposant la réalisation d'un vaste espace boisé de 3 000 m² en son centre ainsi qu'un maillage de liaisons piétonnes et une coulée verte en lien avec l'espace boisé classé existant au sud, contribue au maintien des fonctions écologiques du secteur et au renforcement du corridor écologique.

Les modifications apportées sont donc compatibles avec les orientations du SCoT du 16 mai 2018.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE.

D. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PDU, à savoir :

- Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable ;
- Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins ;
- Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres ;
- Le défi comportemental : changer les habitudes.

La possibilité qu'offrira la modification n°4 du PLU de construire des logements en centre-ville répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements doux seront privilégiés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

E. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération

La présente modification intègre les objectifs du PLH à savoir :

- production de 848 logements neufs sur la période 2017-2023 soit 141 logements neufs par an ;
- dont 30% de logements sociaux, soit 270 sur la période, soit 45 par an ;
- dont 10% de logements en accession à prix encadré, soit 90 sur la durée du PLH, soit 15 par an ;
- dans le respect d'une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour ce secteur en extension d'urbanisation.

En effet, les deux zones 1AUa en projet, secteurs d'extension urbaine, doivent accueillir à elles deux environ 120 logements répartis sur les 3,4 ha restant après déduction des voies primaires, de l'espace boisé en secteur nord et de l'aire de sport en secteur sud.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PLH.